RENTAL MARKET REPORT

St. Catharines-Niagara

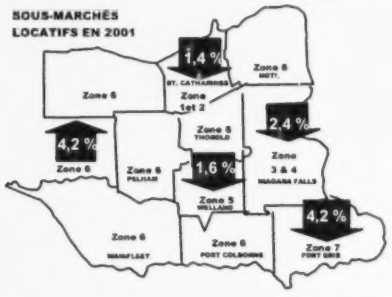
Société canadienne d'hypothèques et de logement

RECUL PERSISTANT DES TAUX D'INOCCUPATION EN 2001

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2001

La hausse des prix et la pénurie de logements à vendre ont ralenti le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété en 2001. Le taux d'inoccupation global dans la RMR de St. Catharines-Niagara est passé de 2,6 % en 2000 à 1,9 % en 2001.

Entre 2000 et 2001, le nombre d'appartements vacants, tout comme la taille de l'univers de logements locatifs, ont diminué, entrainant une baisse du taux d'inoccupation. En octobre 2001, 316 appartements locatifs étaient vacants contre 419 au même mois en 2000. Pendant la même période, le nombre d'appartements dans l'univers a aussi fléchi, passant de 16 311 à 16 238.



En 2001, la baisse du taux d'inoccupation a touché toutes les tailles de logement, sauf les habitations de trois chambres. Dans la catégorie des logements de deux chambres, le taux d'inoccupation est passé de 2,2 % en 2000 à 1,5 % en 2001, un repli accentué par le fait que ce marché comptait 66 logements de moins à la fin. Affichant un taux de 2 % ou moins, le marché des studios et des logements de deux chambres est demeuré tendu en 2001. Par contre, les marchés des logements de une chambre et des habitations de trois chambres et plus sont demeurés équilibrés, avec des taux respectifs de 2,5 et de 2,4 %.

L'expansion de la demande de logements locatifs a été ressentie dans la plupart des municipalités de la région du Niagara. Seule exception : la zone 6 (Autres secteurs), où le taux d'inoccupation est passé de 3,0 à 4,2 %. Cette zone comprend la ville de Port Colborne, et la hausse peut tenir au nombre élevé de petits immeubles dans ce secteur.

Avec un taux d'inoccupation de 2,4 %, le marché de Niagara Falls demeure équilibré. Le taux d'inoccupation est descendu à 1,4 % dans la ville de St. Catharines et à 1,6 % à Welland. Comme le taux est inférieur à 2 % dans ces deux marchés, on considère l'offre insuffisante. À Fort Erie, le taux d'inoccupation s'est replié, tout en demeurant au-dessus de 4 %. Dans ce marché et celui de la zone 6 (Autres secteurs), qui affichent un taux d'inoccupation supérieur à 3 %, on caractérise l'offre d'excédentaire.

SOMMAIRE

1 Faits saillants 2

2 Marché des maisons en rangée - amélioration en 2001. .3

3 Niveau des loyers - majoration avec le repli du taux d'inoccupation. 4

4 Article spécial : Marché locatif dans les autres secteurs. . . . 5

Tableaux statistiques

Taux d'inoccupation, loyer moyen et volume de logements selon la zone et le nombre de chambres - appartements 6

Taux d'inoccupation, loyer moyen et volume de logements selon la zone et le nombre de chambres - maisons en rangée 7

Taux d'inoccupation, loyer moyen selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres - appartements. 8

Nombre de logements vacants et total, maisons en rangée et appartements d'initiative publique. 8

SCHL Hamilton, Analyse de Marché
Jim Koppang
Tel:(905) 570-7369
jkoppang@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

104-02680/

FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation dans la RMR de St. Catharines-Niagara est tombé à 1,9 % en octobre 2001
- Toutes les principales municipalités dans la RMR ont enregistré une baisse du taux d'inoccupation.
- Dans le secteur des maisons en rangée locatives, le taux d'inoccupation est passé de 5,0 % en 2000 à 2,8 % en 2001.
- On prévoit que les taux d'inoccupation augmenteront légèrement en 2002 en raison de l'essoufflement de la croissance de l'emploi

Le taux d'inoccupation de St. Catharines-Niagara se classe au quatrième rang parmi les taux les plus élevés en Ontario

Malgré la baisse relevée en 2001, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de St. Catharines-Niagara se classe toujours parmi les plus élevés en Ontario. Seuls les marchés de Windsor, de Sudbury et de Thunder Bay, qui affichent des taux respectifs de 2,9, de 5,7 et de 5,8 %, ont enregistré une proportion plus élevée d'appartements vacants.

En 2001, le marché de l'existant a été robuste dans la RMR de St. Catharines-Niagara, tout comme dans la plupart des principales régions métropolitaines du sud de l'Ontario. Cependant, puisque le prix de revente moyen dans le secteur de St. Catharines-Niagara était de 134 504 $ au troisième trimestre de 2001, comparativement à 172 917 $ à Hamilton, les frais de possession moins élevés dans la région du Niagara ont encore été un grand attrait pour les accédants à la propriété. À mesure que le prix moyen des logements augmente, les taux d'inoccupation reculent généralement, en raison de la proximité du marché de Toronto.

Taux d'inoccupation des appartements par marché

	2000	2001
Calgary	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montréal	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.8	2.5
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Charlottetown	2.6	1.8
Canada	1.6	1.1

Le taux d'inoccupation élevé limite la construction d'immeubles locatifs dans la région du Niagara

Peu d'ensembles locatifs d'initiative privée ont été construits dans la RMR depuis quelques années, conséquence des taux d'inoccupation supérieurs à 4 % entre avril 1993 et octobre 1998, et jusqu'en octobre 1999, dans les secteurs situés à l'extérieur de St. Catharines et de la région du Niagara. En 2001, un ensemble de 22 appartements donnés en location viagère a été commencé dans la ville de St. Catharines. En outre, les taux d'inoccupation élevés et le marché de l'existant dynamique récemment ont favorisé la conversion de logements locatifs privés en habitations pour propriétaires-occupants. Ainsi, le nombre de logements locatifs dans l'univers est passé de 16 825 en avril 1993 à 16 238 en octobre 2001.

Légère hausse du taux des logements aidés en 2001

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée et des appartements aidés dans la région de St. Catharines-Niagara s'est établi à 0,7 % en octobre 2001, contre 0,6 % en 2000. De plus, les taux d'inoccupation des logements de 2 et de 3 chambres, de 1,2 et de 0,9 % respectivement en octobre 2000, se sont fixés à 1,3 % à la même période en 2001.

MARCHÉ ÉQUILIBRÉ DES MAISONS EN RANGÉE LOCATIVES EN 2001

La demande de maisons en rangée locatives dans la région du Niagara s'est nettement améliorée en 2001. Le taux d'inoccupation dans ce secteur est passé de 5,0 % en octobre 2000 à 2,9 % à la même période en 2001, dans la RMR de St. Catharines-Niagara. Avec un taux d'inoccupation inférieur à 3 %, le marché est maintenant équilibré.

L'amélioration s'est surtout manifestée dans la ville de St. Catharines, où le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives est descendu à 0,9 % après avoir atteint 7,4 % en 2000.

Taux d'inoccupation des maisons en rangée par marché

	2000	2001
Calgary	1.1	1.2
Chicoutimi-Jonquière	2.0	1.9
Edmonton	1.1	1.2
Halifax	0.6	3.1
Hamilton	0.7	0.9
Kitchener	1.1	1.4
London	2.4	2.5
Montréal	0.0	0.3
St. Catharines-Niagara	5.0	2.8
Oshawa	1.1	1.0
Hull	2.7	0.0
Ottawa	0.3	0.8
Québec	5.8	0.0
Regina	1.0	0.8
Saint John	**	**
St. John's	**	9.1
Saskatoon	1.8	3.1
Sherbrooke	0.0	1.9
Sudbury	16.5	8.5
Thunder Bay	3.9	5.5
Toronto	0.6	0.7
Trois-Rivières	0.0	0.0
Vancouver	1.5	0.7
Victoria	0.8	0.4
Windsor	1.7	1.9
Winnipeg	1.5	2.3
Charlottetown	2.4	0.7
Canada	1.5	1.4

En revanche, le taux d'inoccupation de Welland est passé de 6,2 en octobre 2000 à 6,7 % en 2001. L'offre sur ce marché demeure nettement excessive. À l'extérieur de ces deux municipalités, le taux d'inoccupation des maisons en rangée se situe à 2,9 %, un niveau caractéristique d'un marché équilibré.

Malgré l'intensification de la demande pour les maisons en rangée, le loyer moyen n'a augmenté que de 1,8 % pour se situer à 673 $, dans le cas des logements de 2 chambres. Il a progressé de 0,3 % sur le marché des maisons en rangée de trois chambres, pour atteindre 715 $. Dans cette dernière catégorie, le loyer moyen variait de 689 $ dans la ville de Welland à 762 $ dans celle de St. Catharines.

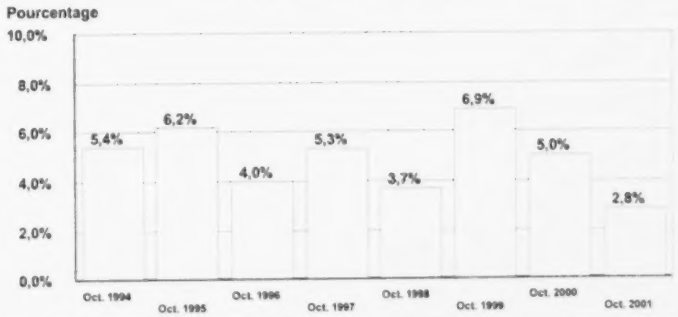
Le nombre de maisons en rangée locatives sur le marché de St. Catharines-Niagara est passé de 952 en octobre 2000 à 948 au même mois en 2001. On a toutefois dénombré 20 logements vacants de moins en octobre 2001. Aucun autre changement n'est prévu dans l'univers des maisons en rangée en 2002. La hausse des prix moyens sur le marché de l'existant ralentira le mouvement vers l'accession à la propriété. Ainsi, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives recule légèrement pour se situer à 2,4 % en octobre 2002.

Amélioration du taux d'inoccupation des appartements dans les ensembles petits et anciens

En octobre 2001, la demande d'appartements locatifs a commencé à s'améliorer également dans les ensembles plus petits et anciens de la RMR de St. Catharines-Niagara. Sur le marché des appartements dont le loyer est de 400 $ ou moins, le taux est passé de 13,2 % en 2000 à 4,5 % en octobre 2001. Le taux d'inoccupation a continué à régresser, à mesure qu'augmentait le loyer moyen. Dans le secteur des appartements dont le loyer moyen se situe dans la fourchette de 800 à 899 $, le taux est tombé à 0,7 % en 2001, après avoir atteint 1,5 % en 2000. Cet écart entre les taux d'inoccupation tient surtout au fait que les logements dans la fourchette inférieure des loyers se trouvent dans des emplacements moins prisés ou possèdent des éléments peu esthétiques, de sorte que les locataires déménagent dès que s'améliore leur situation financière.

Le taux d'inoccupation a nettement chuté en octobre 2001 dans les ensembles construits avant 1940 pour se situer à 1,9 %. Toutefois, c'est dans les immeubles bâtis entre 1940 et 1959 que le taux était le plus élevé (4,8 %). Les ensembles construits après 1960, qui représentent environ 80 % de l'univers, affichaient un taux d'inoccupation inférieur à 2 %. Ces derniers sont généralement des tours d'habitation situées à l'extérieur du centre-ville, qui offrent de nombreux services additionnels comme des buanderies.

Taux d'inoccupation des maisons en rangée 1994 - 2001



Hausse des taux d'inoccupation prévue en 2002

On ne s'attend pas à ce que le secteur local du tourisme se remette des événements du 11 septembre, avant le milieu de 2002. Conjugué au relâchement de la demande d'exportations vers les É.-U., le ralentissement du secteur du tourisme entraînera une diminution des emplois à temps plein. De plus, on prévoit que la faiblesse du marché du travail freinera la formation de nouveaux ménages, réduisant ainsi la demande de logements locatifs. Le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété se ralentira également, en raison de la hausse des prix moyens et de l'incertitude économique en 2002.

Comme les taux d'inoccupation sont inférieurs à 3 % dans les trois principales municipalités de la région du Niagara, les conversions d'ensembles locatifs existants ne devraient pas se poursuivre. L'offre demeurera pratiquement au même niveau, car on ne prévoit que peu, voire pas, d'ajouts au parc locatif. Compte tenu du recul de la demande et de la stabilité de l'offre, le taux d'inoccupation de la RMR de St. Catharines-Niagara, augmentera légèrement pour se situer à 2,3 % en 2002.

Majoration persistante des loyers en 2002

Bien que l'on s'attende à un léger repli de la demande de logements locatifs dans la RMR de St. Catharines-Niagara en 2002, les taux d'inoccupation demeureront en deçà de 3 %. Cette conjoncture, conjuguée au manque quasi-total de construction, maintiendra le marché locatif équilibré. Le loyer moyen devrait augmenter de 2,5 % en 2002, un niveau nettement inférieur à la majoration autorisée de 3,9 %.

MAJORATION DES LOYERS AVEC LE REPLI DES TAUX D'INOCCUPATION

La majoration des loyers de deux chambres demeure supérieure à 2 %

Le fléchissement des taux d'inoccupation au cours des deux dernières années a permis aux propriétaires-bailleurs de rattraper le retard et d'augmenter les loyers dans toutes les catégories de logement. En octobre 2001, les loyers des logements de une chambre et de deux chambres ont augmenté de 4,4 et de 4,2 % respectivement, car les propriétaires ont profité de l'amélioration de la demande pour majorer les prix de location. Dans la catégorie des studios et celle des logements de trois chambres et plus, les loyers ont progressé de 4,7 %. D'une année à l'autre, le loyer moyen fluctue cependant considérablement sur le marché des studios et celui des logements de 3 chambres, en raison de la petite population statistique.

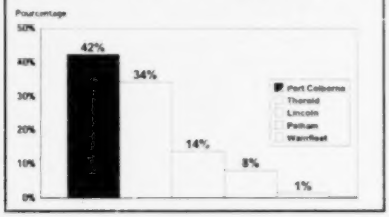
Dans la région du Niagara, on a relevé les loyers les plus élevés dans la ville de St. Catharines, à l'extérieur du centre-ville. Avec un taux d'inoccupation de 0,7 %, le marché locatif dans cette zone possède la plus faible proportion de logements vacants dans la région du Niagara. Néanmoins, le loyer moyen des logements de une chambre dans ce secteur a progressé de 4 %, un niveau inférieur à la moyenne enregistrée dans l'ensemble de la RMR. Parallèlement, le loyer des logements de 2 chambres a augmenté de 2,4 %, comparativement à une hausse de 4,1 %, dans l'ensemble de la RMR.

À Niagara Falls, les loyers moyens variaient de 561 $ pour un logement de 1 chambre à 687 $ pour ceux de 2 chambres. Les données sur le loyer des studios et des logements de 2 chambres n'ont pas été consignées en raison du faible nombre d'habitations disponibles. Le loyer moyen a fait un bond prodigieux dans toutes les catégories de logement, par rapport à octobre 2000. Sur le marché des logements de 2 chambres, le taux d'inoccupation est tombé à 0,8 %, situation qui a accentué la pénurie de l'offre et entraîné une hausse de 7,5 % des loyers. De même, à Niagara Falls, à l'extérieur du centre-ville, le taux d'inoccupation des logements de une chambre est descendu à 1,8 %, et le loyer moyen a bondi de 5,7 % pour atteindre 605 $.

Dans le reste de la RMR, les loyers moyens ont connu d'importantes variations, conséquence du nombre relativement faible de logements dans l'univers locatif. Le loyer moyen des logements de 2 chambres a progressé de 1,9 % à Welland, car le taux d'inoccupation est tombé à 1,4 %. Malgré le taux d'inoccupation de 4,5 % dans la zone 6 (Autres secteurs), le loyer moyen a bondi de 4,6 %. Le loyer des studios n'a pas été consigné en raison du faible nombre de logements disponibles.

ARTICLE SPÉCIAL : Le marché locatif dans les autres secteurs en 2001

Port Colborne et Thorold représentent 75 % du marché locatif de la zone 6



La zone 6 (Autres secteurs) englobe les villes de Port Colborne et de Thorold, les municipalités de Pelham, de Niagara-on-the-Lake et de Lincoln, ainsi que le canton de Wainfleet. L'univers locatif d'initiative privée dans cette zone, compte 164 immeubles, comprenant au total 1 509 appartements, ainsi que 3 ensembles regroupant 53 maisons en rangée.

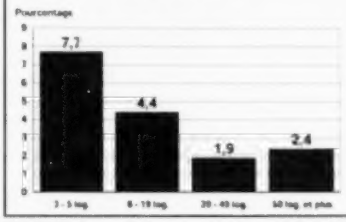
Le marché locatif de Port Colborne représente 42 % de nombre total des appartements dans la zone 6 et celui de Thorold, 34 %. Ainsi, les conditions dans ces deux villes exercent une forte influence sur le rendement global du secteur locatif dans cette zone.

Généralement, la zone 6 enregistre un taux d'inoccupation plus élevé que les autres secteurs de la RMR. En octobre 2001, le taux d'inoccupation dans cette zone a légèrement augmenté, passant de 3 % en octobre 2000 à 4,2 %, ce qui correspond au même taux que la ville de Fort Erie et représente le niveau le plus élevé dans la région du Niagara. Les taux d'inoccupation variaient de 2,5 % dans la catégorie des habitations de 3 chambres à 5,1 % dans celle des logements de 1 chambre. À 5,4 %, le taux d'inoccupation de la ville de Port Colborne a toutefois nettement contribué à la hausse du taux global de la zone 6. Dans le reste du secteur, le taux d'inoccupation s'est établi à 3,2 %. De même, seule la ville de Fort Erie a enregistré un loyer moyen inférieur à celui de la zone 6. Dans cette dernière, les loyers moyens variaient de 522 $ dans la catégorie des studios en octobre 2001 à 675 $ dans celle des logements de 3 chambres.

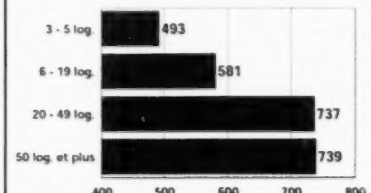
Pourquoi cette zone enregistre-t-elle un taux d'inoccupation élevé et de faibles loyers? D'abord, la taille des immeubles d'habitation influe sur le niveau de loyer pouvant être exigé. Dans la zone 6, 60 % des appartements sont situés dans des immeubles de moins de 20 logements, contre 39 % dans la RMR de St. Catharines-Niagara. En outre, seulement 8 % sont situés dans des immeubles de 50 logements ou plus, comparativement à 43 % dans l'ensemble de la RMR. La hausse du taux d'inoccupation dans la zone 6 a surtout touché les ensembles de 3-5 logements, où le taux d'inoccupation est passé de 4,5 % en octobre 2000 à 7,7 % au même mois en 2001. Le taux d'inoccupation a aussi augmenté dans les immeubles plus grands, mais nettement moins.

Bien que la taille des immeubles explique le faible niveau de loyer et le taux d'inoccupation élevé dans cette zone, la conjoncture à l'extérieur du marché locatif joue aussi un rôle en ce qui concerne l'évolution des taux d'inoccupation et de location. À 106 361 $ en 2001, le prix de revente moyen à Port Colborne était le plus bas dans la RMR. Les faibles coûts de possession d'un logement de type propriétaire-occupant et le volume important d'habitations abordables sur le marché attirent un nombre accru d'accédants. De plus, les propriétaires-bailleurs maintiennent les loyers bas pour conserver les bons locataires.

Les grands ensembles possèdent moins de logements vacants...



...mais exigent des loyers plus élevés



AU SUJET DE L'ENQUÊTE

Chaque année en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement effectue son Enquête sur les logements locatifs dans toutes les principales régions urbaines canadiennes.

L'univers de l'enquête, qui englobe le parc intégral d'ensembles locatifs dans le secteur d'enquête, comprend, notamment : 1) les appartements d'initiative privée situés dans des immeubles locatifs de 6 logements et plus; 2) les appartements d'initiative privée situés dans des immeubles locatifs comprenant de 3 à 5 logements; et 3) les ensembles de maisons en rangée locatives d'initiative privée. Seuls les ensembles locatifs achevés au moins quatre mois avant la date de l'enquête y sont inclus.

Définition : Un logement est considéré vacant si, au moment de l'enquête, personne n'y habite, et il peut être loué immédiatement. La couverture géographique de l'enquête représente la région métropolitaine de recensement de St. Catharines-Niagara, telle que définie par Statistique Canada. La SCHL a précisé sept secteurs d'enquête dans la RMR de St. Catharines-Niagara, lesquels figurent sur la carte à la page 1 du présent rapport.

Remerciements

L'information a été recueillie à l'aide d'entrevues auprès des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles. Nous remercions sincèrement ces derniers, car sans leur coopération, cette enquête ne pourrait être réalisée.

Note : Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Taux d'inoccupation, loyer moyen et nombre de logements - appartements

Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1	St. Catharines (centre-ville)	2.4	2.4	4.7	1.0	1.5	2.1	2.9	2.4	5.3	10.3
2	St. Catharines (reste)	1.4	0.7	1.7	0.0	1.4	0.7	1.1	0.7	3.0	0.6
1-2	Ville de St. Catharines	1.8	1.4	3.7	0.6	1.4	1.3	1.7	1.3	3.4	2.1
3	Niagara Falls (centre-ville)	2.7	2.8	**	**	4.6	5.9	1.6	0.5	**	**
4	Niagara Falls (reste)	2.0	1.7	**	**	4.1	1.8	1.3	1.2	**	**
3-4	Ville de Niagara Falls	2.5	2.4	**	**	4.5	4.8	1.5	0.8	**	**
5	Ville de Welland	4.2	1.6	**	0.0	5.4	2.6	4.1	1.4	1.7	0.3
6	Autres secteurs	3.0	4.2	14.2	**	3.7	5.1	2.3	3.5	0.0	2.5
7	Ville de Fort Erie	5.6	4.2	**	**	5.7	2.9	5.5	4.5	**	0.0
1-7	RMR DE ST.	2.6	1.9	4.0	1.8	3.0	2.5	2.2	1.5	2.4	2.4

Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1	St. Catharines (centre-ville)	588 $	612 $	401 $	421 $	541 $	567 $	648 $	679 $	746 $	750 $
2	St. Catharines (reste)	659 $	683 $	429 $	459 $	582 $	605 $	701 $	718 $	782 $	849 $
1-2	Ville de St. Catharines	631 $	656 $	412 $	436 $	563 $	587 $	682 $	704 $	776 $	835 $
3	Niagara Falls (centre-ville)	588 $	624 $	**	**	526 $	549 $	633 $	693 $	**	**
4	Niagara Falls (reste)	629 $	660 $	**	**	561 $	593 $	649 $	679 $	**	**
3-4	Ville de Niagara Falls	603 $	637 $	**	**	537 $	561 $	639 $	687 $	**	**
5	Ville de Welland	585 $	608 $	**	387 $	516 $	550 $	631 $	643 $	661 $	675 $
6	Autres secteurs	574 $	593 $	385 $	**	515 $	522 $	604 $	632 $	689 $	675 $
7	Ville de Fort Erie	514 $	519 $	**	**	458 $	482 $	563 $	561 $	**	663 $
1-7	RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	610 $	635 $	405 $	424 $	545 $	569 $	653 $	680 $	727 $	761 $

Volume d'appartements - vacants et total (univers), selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
		Vacants	Total	Vacant	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
1	St. Catharines (centre-ville)	76	3 185	2	203	31	1 498	34	1 392	9	92
2	St. Catharines (reste)	34	4 923	0	124	12	1 750	19	2 561	3	487
1-2	Ville de St. Catharines	110	8 108	2	327	43	3 249	53	3 954	12	579
3	Niagara Falls (centre-ville)	60	2 159	**	**	48	825	7	1 232	**	**
4	Niagara Falls (reste)	22	1 255	**	**	5	305	10	793	**	**
3-4	Ville de Niagara Falls	81	3 414	**	**	54	1 129	16	2 025	**	**
5	Ville de Welland	458	2 812	0	106	25	952	19	1 441	1	312
6	Autres secteurs	63	1 509	**	**	24	476	31	881	3	116
7	Ville de Fort Erie	17	395	**	**	6	204	8	169	0	12
1-7	RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	316	16 238	10	582	151	6 010	127	8 470	28	1 176

2. Taux d'inoccupation, loyer moyen et nombre de logements - Maisons en rangée

Taux d'inoccupation des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Secteur	Toutes maisons confondues		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1	St. Catharines (centre-ville)	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**
2	St. Catharines (reste)	7.6	0.9	**	**	H.U.	H.U.	8.2	0.8	7.3	0.9
1-2	Ville de St. Catharines	7.4	0.9	**	**	H.U.	H.U.	8.2	0.8	7.0	0.9
3	Niagara Falls (centre-ville)	7.1	0.0	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	**
4	Niagara Falls (reste)	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	**
3-4	Ville de Niagara Falls	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	**
5	Ville de Welland	6.2	6.7	H.U.	H.U.	**	**	**	**	6.4	5.8
6	Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
7	Ville de Fort Erie	0.0	0.0	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
1-7	RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	5.0	2.8	**	**	**	**	5.9	0.9	4.4	3.4

Loyer moyen des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Secteur	Toutes maisons confondues		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1	St. Catharines (centre-ville)	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**
2	St. Catharines (reste)	721 $	731 $	**	**	H.U.	H.U.	684 $	689 $	743 $	758 $
1-2	Ville de St. Catharines	725 $	735 $	**	**	H.U..	H.U.	684 $	689 $	748 $	762 $
3	Niagara Falls (centre-ville)	647 $	669 $	H.U.	H.U.	**	S.O.	**	**	**	**
4	Niagara Falls (reste)	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	**
3-4	Ville de Niagara Falls	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	**
5	Ville de Welland	680 $	676 $	H.U.	H.U.	**	**	**	**	694 $	689 $
6	Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	S.O.	**	S.O.
7	Ville de Fort Erie	683 $	677 $	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
1-7	RMR DE ST.	687 $	692 $	**	**	**	**	661 $	673 $	713 $	715 $

Nombre de maisons en rangée - vacantes et total (univers) selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Secteur	Toutes maisons confondues		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
		Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total
1	St. Catharines (centre-ville)	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**
2	St. Catharines (reste)	3	339	**	**	H.U.	H.U.	1	118	2	220
1-2	Ville de St. Catharines	3	347	**	**	H.U.	H.U.	1	118	2	228
3	Niagara Falls (centre-ville)	0	28	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	**
4	Niagara Falls (reste)	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	**
3-4	Ville de Niagara Falls	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	**	**
5	Ville de Welland	13	194	H.U.	H.U.	**	**	**	**	10	172
6	Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
7	Ville de Fort Erie	0	24	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
1-7	RMR DE ST.	27	948	**	**	**	**	2	221	23	663

3. Taux d'inoccupation et loyer moyen selon la taille de l'immeuble - appartements

Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Taille	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	4.1	4.2	4.7	2.2	6	7	3.4	2.2	0.5	2.6
De 6 à 19 logements	3.7	2.5	3.4	1.7	3.6	2.4	3.6	2.5	**	**
De 20 à 49 logements	2.1	1.4	10.4	**	2.7	1.7	1.5	0.9	1	4.3
De 50 à 99 logements	0.9	0.8	1.4	0	0.6	0.8	0.8	0.9	3	1.4
100 logements et plus	2.5	1.3	0	3.4	2.5	1.4	2.3	1.3	3.8	0.7
6 logements et plus	2.3	1.5	3.7	1.6	2.3	1.6	2	1.4	3.2	2.2
RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	2.6	1.9	4	1.8	3	2.5	2.2	1.5	2.4	2.4

Loyer moyen des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Taille	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	372 $	387 $	440 $	465 $	540 $	557 $	603 $	672 $
De 6 à 19 logements	396 $	420 $	496 $	515 $	589 $	619 $	**	**
De 20 à 49 logements	426 $	**	578 $	601 $	657 $	680 $	720 $	736 $
De 50 à 99 logements	442 $	473 $	618 $	652 $	718 $	754 $	821 $	850 $
100 logements et plus	446 $	469 $	587 $	611 $	703 $	718 $	820 $	845 $
6 logements et plus	417 $	447 $	567 $	590 $	668 $	695 $	781 $	809 $
RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	405 $	424 $	545 $	569 $	653 $	680 $	727 $	761 $

4. Appartements et maisons en rangée d'initiative publique

Logements d'initiative publique - vacants et total (univers), selon le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de St. Catharines-Niagara

Type	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Appartements	25	4 679	0	167	1	2 990	16	1 081	8	441
Maisons en rangée et appartements	42	6 360	0	179	1	3 014	20	1 592	21	1 575

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité